EBG

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Zwei Urabstimmungen für mehr Wohnraum

INHALTSVERZEICHNIS

Kernsätze und Kennzahlen	**3**
Jahresbericht des Präsidenten/Geschäftsführers	**4**
Lagebericht	**6**
Jahresrechnung Bilanz	**8**
Jahresrechnung Erfolgsrechnung	**12**
Geldflussrechnung	**16**
Anhang zur Jahresrechnung	**17**
Bericht der Revisionsstelle	**20**
Sachanlagen	**22**
Bilanzkennzahlen	**24**
Organe, Gremien, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter EBG	**25**

Adresse

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern
041 360 61 03
info@geissenstein-ebg.ch
www.geissenstein-ebg.ch

EBG in Zahlen

Gründung	18. Mai 1910
Wohnzone	78'547 m²
Wald	19'529 m²
Baurechte Eichwald	4'865 m²
Wohnungswechsel 2025	32
Total Mitglieder 2025	3678 (2024: 3495)

Mutationen 2025

Eintritte	257 (2024: 284)
Austritte	74 (2024: 57)
Kinderanmeldungen	84 (2024: 88)

KERNSÄTZE UND KENNZAHLEN



Wohnen
Unsere Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität.



Finanzen
Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt eine möglichst hohe Eigenfinanzierung an. Die Finanzierung ist breit abgestützt.



Genossenschaftsgedanke
Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.



Ökologie
Die EBG fördert eine ökologische und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt.



Kommunikation
Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2025)

1-Zimmer-Wohnungen	3
1½-Zimmer-Wohnungen	3
2-Zimmer-Wohnungen	19
2½-Zimmer-Wohnungen	40
3-Zimmer-Wohnungen	83
3½-Zimmer-Wohnungen	72
4-Zimmer-Wohnungen	95
4½-Zimmer-Wohnungen	89
5-Zimmer-Wohnungen	6
5½-Zimmer-Wohnungen	38
6-Zimmer-Wohnungen	2
6½-Zimmer-Wohnungen	2
Einfamilienhäuser	8
Total Wohnungen	**460**

Einzelgaragen	13
Einstellplätze	229
Aussenparkplätze	23
Besucherparkplätze *	39
Total Auto-Abstellflächen	**304**
Total Moto-Abstellflächen	**90**

* 7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind tagsüber für Kundinnen und Kunden des «SPAR»-Ladens reserviert.

Wohnhäuser	82
Gebäude ohne Wohnzwecke (davon 1 Eichwald)	4
Total Gebäude	**86**

Fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
Gartenbeete (separat zugewiesen)	213
Büros/Läden/Lokale	11
Kindergärten	2
Kegelbahnen	2
Heizzentralen	4
Baurechte als Baurechtgeberin	1
Baurechte als Baurechtnehmerin	1

Lagerräume	63
Beheizte Ateliers	19
Mansarden	16
Total Nebenräume	**98**

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN/GESCHÄFTSFÜHRERS

Zwei Urabstimmungen für mehr Wohnraum

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein grosser Meilenstein in der Geschichte der EBG konnte im Frühjahr abgeschlossen werden. Der Bezug des Eichwalds mit seinen 47 Wohnungen wurde erfolgreich umgesetzt. Im Eichwald fanden 47 Mietparteien ein neues Zuhause inmitten der Eichenallee und unmittelbar an der Stadtgrenze von Luzern. Die Freude bei den neuen Mieterinnen und Mietern war gross und die Gemeinschaft hat sich mit den üblichen genossenschaftlichen Fragestellungen bestens eingelebt.

Das Café Tacuba lockt sehr viele Kundinnen und Kunden in den Eichwald und steht auch als Mehrwert den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Der schöne Aussenbereich wird von Kindern wie Eltern rege genutzt und die hauseigenen Transportanhänger werden für viele kleine und grosse Transporte genutzt. Dieses Projekt konnte mit der Velociped und der Albert Köchlin Stiftung umgesetzt werden. Die Anhänger stehen allen Mieterinnen und Mietern zur Ausleihe zur Verfügung. Sehr passend in eine autofreie Siedlung.

Kaum ist ein Grossprojekt fertiggestellt, stehen die nächsten Grossprojekte in den Startlöchern. Angefangen mit der Urabstimmung für den Ersatzneubau «Am Rain», welche im Juni ein hervorragendes Resultat (knapp 90 % Ja-Anteil) hervorbrachte und einmal mehr zeigte, dass die Genossenschaft noch mehr Wohnungen braucht. Die Baueingabe erfolgte Ende September und wir hoffen, dass wir die Bewilligung zeitnah erhalten und das Ziel von 60 neuen Wohnungen realisieren können. Die Ausführungsplanung läuft auf Hochtouren, erste Vergaben erfolgen im Frühjahr 2026.

Die zweite Urabstimmung über Weihnacht/Neujahr zum Grundstückserwerb und Bauprojekt im Bell-Areal in Kriens sieht vor, zusätzlichen Wohnraum für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu realisieren. Nochmals sollen in den nächsten fünf Jahren 60 Wohnungen hinzukommen. Auch da hat die Genossenschaft mit grosser Mehrheit (knapp 85 % Ja-Anteil) dieser Absicht zugestimmt. Die Expansion nach Kriens ist in der Geschichte der EBG neu. Es soll aber nicht der Anschein erwecken, dass die EBG sich von Luzern abwenden will, im Gegenteil. Wir sind nach wie vor an städtischen Grundstücken interessiert, um die grosse Nachfrage unserer Mitglieder zu decken. Manchmal, wie beim Bell-Areal, muss man Chancen packen, auch wenn Sie nicht vor der eigenen Haustüre liegen. Auch im Geissenstein will man mit kleinen Schritten die Wohnungsanzahl erhöhen. Ein gutes Beispiel sind die Sanierungen an der Dorfstrasse 12/14 und am Hügelweg 4, 6, 10, 12, wo geringfügig zusätzliche Wohnungen entstehen. Leider mussten wir, entgegen unseren Qualitätsansprüchen im Bau, einige unliebsame Überraschungen ausbügeln. Wassereinbrüche, zusätzlicher Lärm, Staub, Einschränkungen im Alltag und Verzögerungen führten zur Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter. Die EBG stand im täglichen Kontakt mit allen Beteiligten und investierte viel Zeit in die Lenkung der Realisierung.

Der Aufsichtsrat hat in seinen acht Sitzungen alle statutarischen Traktanden behandelt. Als strategisches Organ liegt der Blick immer auf der Zukunft und der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Der Aufsichtsrat wurde an allen Sitzungen über das laufende Geschäft sehr gut informiert. Neben den ordentlichen Sitzungen gab es auch viele bilaterale Sitzungen. Ebenso wurden die Führungsinstrumente wie Risikoidentifikation, die Quantifizierung der Risiken (Riskmap) und das Controlling der Risiken überprüft und weiterentwickelt.

Die Generalversammlung im Mai konnte reibungslos durchgeführt werden. Bei den Wahlen schafften alle Kandidatinnen und Kandidaten den direkten Einzug in ihr Amt.

Der Aufsichtsrat wollte Mitte Jahr wissen, wie die Zufriedenheit unter den Mieterinnen und Mietern ist und lancierte nach einer Pause von sechs Jahren die neueste Mieterumfrage. Die Resultate wurden an der Mitgliederversammlung präsentiert und der Aufsichtsrat hat sich mit den Massnahmen auseinandergesetzt. An dieser Stelle nochmals herzlichen Dank für die offene Meinungsäusserung, diese gibt uns die Sicht auf die tatsächlichen Befindlichkeiten und lässt Verbesserungen umsetzen. Mit dem Resultat sind der Aufsichtsrat und die Geschäftsstelle sehr zufrieden. Die Werte konnten gegenüber 2019 grossmehrheitlich verbessert werden.

Es ist uns wichtig, dass wir damit den direkten Draht zu Ihnen sichern. Die Mitgliederversammlung im Oktober wurde etwas weniger gut besucht als in den Vorjahren, aber es gab viele Informationen und Diskussionen.

Auf der Geschäftsstelle gab es einiges zu tun. Leider auch Unvorhergesehenes, was wiederum zu Verzögerungen im Tagesgeschäft führte. Mit den Anlässen der Quartierkultur wurde das Quartierleben bereichert. Es hatte für jeden etwas dabei. Sei dies mit dem Geissensteiner Markt, den Wiipuure, den Mittagstischen, Bastelnachmittagen oder den Quartiertreffen im Hügelweg. Auch im Eichwald starteten drei Kulturgruppen und bereicherten das Miteinander. Vielen Dank den fleissigen Organisatorinnen und Organisatoren.

Ein grosser Dank geht auch an unsere Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte, welche sich für die EBG einsetzen und Verantwortung übernehmen sowie alle fleissigen Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und im Unterhalt, welche fast immer für Sie da sind. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsstelle arbeiten als Team zusammen, alle bringen ihr Wissen und ihre Kraft im jeweiligen Bereich zugunsten der Genossenschaft ein. Als Team wollen wir gemeinsam attraktiven Wohnraum schaffen.

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG baut weiter für Ihren kostengünstigen Wohn(t)raum und ein bereicherndes Wohnumfeld.

Alex Widmer
Präsident Aufsichtsrat

Pascal Ziegler
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

Erfolgreiche Zustimmung zu zwei Grossprojekten

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist in zwei Bereiche unterteilt. Der Jahresbericht ist nicht Teil des obligatorischen Abschlusses. Diese umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht ist obligatorischer Bestandteil des Geschäftsberichts und gibt Antwort auf diverse im Gesetz definierte Fragen.

STANDARD «SWISS GAAP FER»

Ein vom Bundesrat in einer speziellen Verordnung genannter anerkannter Standard ist (nebst anderen internationalen Vorgaben) die Rechnungslegung nach «Swiss GAAP FER» (GAAP = Swiss Generally Accepted Accounting Principles oder auf Deutsch: Schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze; FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht existiert bei der EBG ein zweiter Abschluss nach «Swiss GAAP FER» mit genau geregelten Vorschriften bezüglich Darstellung und Gliederung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Anhang, Bewertung der Liegenschaften und der Bildung und Auflösung von Rückstellungen. Der Abschluss nach diesem Standard liegt auf der Geschäftsstelle auf, bedarf aber keiner Genehmigung an der Generalversammlung.

KOMMENTAR ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH OBLIGATIONENRECHT (OR)

Im Geschäftsbericht 2025 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichts offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahrs erfolgt vorab in Zahlen und Tabellen. Wo notwendig und sinnvoll sind bei den Erläuterungen im Anhang zusätzliche Bemerkungen in Stichworten aufgeführt.

LAGEBERICHT: ANALYSE NACH ART. 961C (OR)

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Geschäftsstelle erfuhr 2025 keine personellen Änderungen. Letztlich resultierten umgerechnet 9.50 Vollzeit-Stellen. Im Jahr 2025 konnte Manuela Niederberger für 15 Dienstjahre geehrt werden.

Durchführung einer Risikoanalyse

Der Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat die Pflicht, alle relevanten Unternehmensrisiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben, zu identifizieren und zu bewerten.
Als Arbeitsinstrument besteht ein Tool «IKS», das auf die konkrete Risikolage der EBG zugeschnitten ist und welches von der Geschäftsleitung regelmässig aktualisiert wird. Die Analyse der Risiken ist eine Kernaufgabe des Aufsichtsrats und wird mindestens einmal jährlich an Sitzungen und Klausuren des Führungsorgans vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine Risiken festgestellt, welche sofortige Massnahmen bedingt hätten. Der Aufsichtsrat hat das IKS im Detail analysiert.

Vermietung

2025 wurden 32 Mieterwechsel verzeichnet und dies bei insgesamt 425 Objekten – im Vorjahr waren es noch 29 Kündigungen. Dies beweist, dass die Mieterinnen und Mieter der EBG-Wohnungen zufrieden, die Objekte meist in gutem Zustand und die Mieten attraktiv sind. Die Zahl der Bewerbungen blieb hoch. Bis zu 80 Bewerbungen trafen für die attraktivsten freien Objekte ein. Kleinstwohnungen oder Objekte ohne Balkon sind jedoch auch im Geissenstein eher schwierig vermietbar.

Organisationsentwicklung

Im Jahr 2025 blieb die Organisation konstant. Trotzdem werden regelmässig Prozesse überprüft und wo nötig angepasst, um den wachsenden Herausforderungen der Zeit gerecht zu werden. Der zukünftige Zuwachs von Wohnungen und die grosse Nachfrage nach der Mitgliedschaft fordern mehr Aufwand auf der Geschäftsstelle. Das Organigramm sieht folgende Grundpfeiler vor:

- Genossenschaftswesen/Finanzen/Personal: Pascal Ziegler (Geschäftsführer)
- Bau und IT: Johannes Schlattau (Leiter Bau & IT)
- Immobilienbewirtschaftung: Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)

Die EBG verfügt über projektbezogene Kommissionen, in denen auch Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter Einsitz haben. Diese Echoräume begleiten Projekte, bringen Ideen ein und dienen als Bindeglied zu Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betroffenen. Dieser Austausch ermöglicht es, breit getragene Vorhaben auszuarbeiten.

Projekte

Im Jahr 2025 konnte beim Neubauprojekt «Eichwald» das Haus Süd bezogen werden. So konnte die Siedlung «Eichwald» fertiggestellt werden. Beim Projekt «Am Rain» wurde im Detail weitergeplant und das Baugesuch eingereicht. Bis zum Ablauf der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen ein, wonach der normale Bewilligungsprozess weitergeführt wird. Die Sanierung und Erweiterung der Dorfstrasse 12/14 erfuhr einige Schwierigkeiten und Unvorhergesehenes an Zusatzaufwand auf der Geschäftsstelle. Daraus resultiert eine kleine Verzögerung von rund 1.5 Monaten. Die Sanierung der Hügelweghäuser 4, 6 und 10, 12 lief nach Plan.

Zum Stand der weiteren Projekte

- Die Sanierung des Einfamilienhauses Höhenweg 2 wurde in Angriff genommen und steht demnächst Familien zur Miete zur Verfügung.
- Die diversen Umgebungsprojekte aus den partizipativen Prozessen wurden umgesetzt.
- Die PV-Offensive wurde gestartet und die ersten Dächer produzieren bereits fleissig Eigenstrom.
- Die Erneuerung der Wärmeversorgung steht in den Startlöchern. Nach ersten Machbarkeitsstudien wird demnächst die Grundlage beschlossen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Lage an den Finanzmärkten beschäftigte den Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung bezüglich Zinsentwicklung bei der Depositenkasse. Die Veränderung des Leitzinses und des Referenzzinssatzes hatte im Berichtsjahr Einfluss auf die EBG. Die Zinsen der Depositenkasse wurden daraufhin angepasst und unterlagen Schwankungen.

Zukunftsaussichten

Die grossen Investitionen in zusätzlichen Wohnraum bedürfen einer langfristigen Finanz- und Liquidationsplanung. Dank der stabilen finanziellen Situation mit wenig Fremdkapital und stetigen Mietzinseinnahmen wird es möglich sein, alle Projekte zu realisieren.

Die mit ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies mit Einbezug aller Mitglieder.

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Keine bekannt.



JAHRESRECHNUNG BILANZ

IN CHF

AKTIVEN	31.12.2025	VORJAHR
UMLAUFVERMÖGEN		
Kasse	457	319
PostFinance	2'763	2'842
Migros Bank KK	40'320	449'774
Migros Bank Miete	186'686	622'661
Migros Bank Depoka	127'158	982'078
Raiffeisenbank	47'320	320'903
Luzerner Kantonalbank	8'407	18'202
Migros Bank Baukonto	3'191'753	0
Festgeldanlage	0	500'000
Flüssige Mittel	**3'604'864**	**2'896'778**
Mietersammelkonto für Miete	–1'487	3'225
Mietersammelkonto für Heiz- und Nebenkosten	163'348	21'326
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**161'861**	**24'550**
Sammelkonto Anteilscheinkapital	1'000	54'800
Sammelkonto nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	–1'000	–54'800
Verrechnungssteuer	9	1'822
Kaution ZKVS	10'051	10'043
Übrige kurzfristige Forderungen	**10'060**	**11'865**
Heizkosten fix	12'090	12'390
Heizöl	58'928	65'999
Heizkosten verbrauchsabhängig	265'633	285'327
Hauswartkosten	54'667	46'253
Stromkosten allgemein	37'999	43'169
Wasser-/Abwassergebühren	84'708	96'798
Kochgas (Erdgas)	3'560	240
Serviceabo	0	205
Strom Waschmaschine	–3'341	–828
Liftkosten	38'353	34'144
Strom Boiler	2'296	4'130
Warmwasser	13'269	15'071
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	**568'163**	**602'899**
Aktive Abrechnungsabgrenzung	45'753	113'209
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**45'753**	**113'209**
Umlaufvermögen	**4'390'701**	**3'649'301**

AKTIVEN	31.12.2025	VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN		
Anteilschein EGW	5'000	5'000
Anteilschein HBG	1'000	1'000
Genossenschaftsanteil RB	200	200
Finanzanlagen	**6'200**	**6'200**
Mobiliar und Einrichtungen	29'135	29'135
WB Mobiliar und Einrichtungen	–26'875	–26'122
Büromaschinen und Informatik (Hardware)	43'094	43'094
WB Büromaschinen und Informatik (Hardware)	–41'665	–40'712
Fahrzeuge	74'420	74'420
WB Fahrzeuge	–73'226	–72'430
Werkzeuge und Geräte	93'528	93'528
WB Werkzeuge und Geräte	–81'300	–73'150
Einrichtungen Spar	395'261	395'261
WB Einrichtungen Spar	–395'260	–395'260
Mobile Sachanlagen	**17'112**	**27'764**
Bauprojekte	10'282'952	13'825'160
Gebäude	145'645'483	130'120'483
WB Gebäude	–42'717'627	–40'357'122
Land	652'500	652'500
Heizung	4'069'342	4'069'342
WB Heizung	–4'069'339	–4'069'339
Innenausbau	752'274	752'274
WB Innenausbau	–752'271	–752'271
Wald	10'000	10'000
WB Wald	–4'000	–4'000
Umgebung	3'448'055	3'254'623
WB Umgebung	–2'275'146	–2'176'028
Immobile Sachanlagen	**115'042'222**	**105'325'622**
Informatik (Software)	48'535	48'535
WB Informatik (Software)	–44'761	–42'245
Immaterielle Werte	**3'774**	**6'290**
Anlagevermögen	**115'069'308**	**105'365'876**
Aktiven	**119'460'010**	**109'015'178**

PASSIVEN	31.12.2025	VORJAHR
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Kreditoren	–2'360'445	–2'058'983
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**–2'360'445**	**–2'058'983**
Heizraten von Mietern	–519'324	–495'915
Erhaltene Anzahlungen (Akonto) von Dritten	**–519'324**	**–495'915**
Bankverbindlichkeiten	–8'000'000	–2'500'000
Migros Bank Baukonto	0	–3'952'383
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**–8'000'000**	**–6'452'383**
Vorauszahlungen	–520'141	–464'213
Nachrichtenlose Vermögen Depoka	–3'840	–6'701
Anteilscheinkapital nicht rückzahlbar	0	–2'968
Kontokorrent Gimafonds	–72	–72
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**–524'052**	**–473'954**
Passive Rechnungsabgrenzungen	–51'137	–38'359
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	**–51'137**	**–38'359**
Kurzfristiges Fremdkapital	**–11'454'959**	**–9'519'594**
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Bankverbindlichkeiten	–21'000'000	–13'000'000
Anleihen EGW	–11'100'000	–11'100'000
Depositenkasse	–65'352'382	–65'983'106
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**–97'452'382**	**–90'083'106**
Rückstellungen Grossreparaturen	–4'450'000	–3'550'000
Rückstellungen	**–4'450'000**	**–3'550'000**
Langfristiges Fremdkapital	**–101'902'382**	**–93'633'106**
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital	–3'678'000	–3'495'000
Pflichtanteilkapital	–1'894'200	–1'838'700
Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital	**–5'572'200**	**–5'333'700**
Gesetzliche Gewinnreserven	–528'778	–521'898
Jahresgewinn	–1'691	–6'880
Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust	**–530'469**	**–528'778**
Eigenkapital	**–6'102'669**	**–5'862'478**
Passiven	**–119'460'010**	**–109'015'178**



JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

	BUDGET 2026	2025	BUDGET 2025	2024
LIEGENSCHAFTSERTRAG				
Mietertrag Wohnobjekte	7'479'737	7'232'816	7'245'270	6'482'751
Mietertrag Abstellplätze	384'960	385'475	382'020	384'300
Mietertrag Gewerbe	327'394	351'796	315'480	259'160
Mietertrag Nebenräume/Atelier	176'244	171'582	150'000	141'892
Baurechtszins Stadt ZSA	1'750	1'750	1'750	1'750
Mietertrag	**8'370'085**	**8'143'418**	**8'094'520**	**7'269'853**
Weiterverrechnung	10'000	3'976	10'000	5'891
Vermietung Gemeinschaftsräume	10'000	12'325	4'500	1'575
Verwaltungshonorar	35'000	34'666	33'000	31'483
Sonstiger Ertrag	**55'000**	**50'967**	**47'500**	**38'949**
Diverse Einnahmen	16'000	66'235	10'000	26'471
Mahngebühren	0	60	0	80
Aufnahmegebühr Genossenschafter	10'000	12'150	10'000	13'200
Aufnahmegebühr Kinder	3'000	4'200	3'000	4'300
Übrige Erlöse	**29'000**	**82'645**	**23'000**	**44'051**
Lohnverrechnung	50'000	32'177	50'000	37'259
Eigenleistungen	**50'000**	**32'177**	**50'000**	**37'259**
Ertragsminderung/Mietzinsentschädigung	–30'000	–1'241	–12'000	–200
Mietzinsverlust Leerstand	–95'000	–121'830	–90'000	–96'715
Mietzinsausfall Leerstand Erstvermietung	–19'561	–35'328	0	–5'078
Mietzinsausfall Leerstand Umbau	–50'000	–102'006	–101'000	–30'918
HK/NK Leerstand	–16'000	–29'185	–10'000	–19'964
HK/NK zulasten EBG	–65'000	–49'430	–50'000	–59'719
Erlösminderung Mietertrag	**–275'561**	**–339'020**	**–263'000**	**–212'593**
Liegenschaftsertrag	**8'228'524**	**7'970'187**	**7'952'020**	**7'177'520**
LAUFENDER UNTERHALT				
Öffentliche Abgaben	–45'000	–21'562	–45'000	–28'155
Beiträge und Abgaben	**–45'000**	**–21'562**	**–45'000**	**–28'155**
Kantonale Gebäudeversicherung	–95'000	–79'575	–95'000	–88'418
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	–17'000	–6'247	–12'000	–3'139
Versicherungen (Sach-/Fahrzeug-/Betriebshaftpflicht)	–9'000	–6'113	–9'000	–10'355
Versicherungsentschädigung	0	1'791	0	10'870
Versicherungen	**–121'000**	**–90'145**	**–116'000**	**–91'042**
Rückstellungen Sanierung	0	–900'000	–400'000	–50'000
Instandsetzung/Planungskosten	–1'319'000	–889'021	–900'000	–1'464'262
Erweiterter Unterhalt/Planungskosten	**–1'319'000**	**–1'789'021**	**–1'300'000**	**–1'514'262**

	BUDGET 2026	2025	BUDGET 2025	2024
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	–780'000	–599'024	–780'000	–595'845
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	–230'000	–136'797	–220'000	–175'057
Unterhalt und Reparaturen Heizzentrale	–30'000	–14'602	–30'000	–23'293
Unterhalt Fahrzeuge/Maschinen	–21'000	–12'473	–20'000	–20'085
Hauswarts-/Reinigungskosten	–62'500	–46'085	–62'500	–43'695
Serviceverträge	–25'000	–21'178	–52'000	–9'799
Liftkosten	–40'000	–42'043	–40'000	–68'572
Ausrüstungen/Verbrauchsmaterial	–55'000	–61'854	–50'000	–52'076
Unterhalt	**–1'243'500**	**–934'055**	**–1'254'500**	**–988'422**
Sonstiger Immobilienaufwand	–9'000	–51'218	–5'000	–2'053
Übriger Aufwand	**–9'000**	**–51'218**	**–5'000**	**–2'053**
Laufender Unterhalt	**–2'737'500**	**–2'886'002**	**–2'720'500**	**–2'623'933**
PERSONALAUFWAND				
Löhne Geschäftsstelle	–910'000	–847'089	–870'000	–803'261
Löhne Aufsichtsrat	–79'200	–80'366	–79'200	–79'200
13. Monatslohn	–75'000	–66'834	–70'000	–64'264
Stundenlohn Geschäftsstelle	–20'000	–37'354	–20'000	–27'304
Stundenlohn Aufsichtsrat	–10'000	–7'860	–10'000	–8'340
Leistungen von Sozialversicherungen	0	0	0	3'080
Lohnaufwand	**–1'094'200**	**–1'039'504**	**–1'049'200**	**–979'290**
Arbeitgeberbeitrag AHV, ALV, IV, EO, FAK	–75'000	–77'426	–75'000	–74'052
Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	–60'000	–52'367	–57'000	–49'328
Arbeitgeberbeitrag Unfallversicherung	–15'000	–14'759	–13'500	–14'052
Arbeitgeberbeitrag Krankentaggeld	–11'000	–7'202	–10'000	–6'881
Arbeitgeberbeitrag VRM Maler-Gipser	–1'500	–825	–1'500	–813
Sozialversicherungsaufwand	**–162'500**	**–152'580**	**–157'000**	**–145'125**
Schulung/Weiterbildung	–5'000	–2'300	–5'000	–3'938
Kilometerentschädigung	0	–77	0	0
Pauschalspesen Geschäftsstelle	–6'000	–6'000	–6'000	–6'000
Telefonspesen pauschal	–3'000	–2'640	–3'000	–2'750
Pauschalspesen Aufsichtsrat	–7'200	–7'200	–7'200	–7'200
Sonstiger Personalaufwand	–10'000	–8'091	–10'000	–7'508
Personalaufwand weiterverrechnet	0	52'185	0	48'835
Übriger Personalaufwand	**–31'200**	**25'876**	**–31'200**	**21'439**
Personalaufwand	**–1'287'900**	**–1'166'208**	**–1'237'400**	**–1'102'976**
VERWALTUNG				
Miete inkl. NK	–60'000	–61'237	–60'000	–60'306
Büroeinrichtungen	–3'000	–798	–3'000	–1'704
Büromaterial	–5'000	–4'285	–5'000	–5'055
Telefon, Internet, Telag	–15'000	–12'282	–15'000	–12'370
Porti	–3'000	–3'718	–3'000	–2'787
Beiträge	–5'000	–4'985	–5'000	–4'783

	BUDGET 2026	2025	BUDGET 2025	2024
Informatikaufwand	–75'000	–144'167	–100'000	–57'556
Übriger Büroaufwand	–3'000	–2'345	–2'000	–2'515
Sitzungskosten, Auslagen GL	–1'000	–696	–1'000	–804
Verwaltungsaufwand	**–170'000**	**–234'513**	**–194'000**	**–147'881**
Verwaltungskosten Dritte (Securitas)	–20'000	–22'707	–20'000	–22'064
Beratungen	–5'000	–24'725	–15'000	–18'780
Liegenschaftsverwaltung	**–25'000**	**–47'432**	**–35'000**	**–40'844**
Sitzungskosten, Auslagen AR	–5'000	–3'692	–5'000	–4'042
Generalversammlung/Mitgliederversammlung	–30'000	–14'738	–30'000	–16'882
Revisionsstelle	–25'000	–27'890	–25'000	–27'667
Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision Genossenschaft	**–60'000**	**–46'320**	**–60'000**	**–48'591**
Mitgliedschaften	–5'000	–4'315	–3'500	–3'425
Unterstützungen/Zuwendungen	–2'000	–1'626	–1'000	–636
Genossenschaftskultur	–20'000	–18'881	–25'000	–25'519
Drucksachen	–1'000	0	–1'000	–288
Hauszeitung	–40'000	–58'794	–45'000	–42'731
Gemeinschaftsräume (interne Miete)	–30'000	–32'730	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand Genossenschaft	**–98'000**	**–116'346**	**–75'500**	**–72'599**
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	–565	–753	–753	–1'004
Abschreibungen Büromaschinen und Informatik	–3'881	–3'469	–3'469	–5'782
Abschreibungen Fahrzeuge	–5'478	–796	–796	–1'327
Abschreibungen Werkzeuge und Geräte	–4'891	–8'150	–12'951	–8'846
Abschreibungen Gebäude	–2'508'788	–2'360'505	–2'367'693	–1'972'245
Abschreibungen Umgebung	–113'861	–99'118	–111'688	–86'997
Abschreibungen Photovoltaikanlage	–300'000	0	0	0
Abschreibungen	**–2'937'464**	**–2'472'792**	**–2'497'350**	**–2'076'200**
Verwaltung	**–3'290'464**	**–2'917'403**	**–2'861'850**	**–2'386'114**
FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG				
Zinsaufwand Hypotheken	–315'520	–273'509	–240'000	–117'678
Zinsaufwand EGW-Anleihen	–101'375	–101'375	–101'375	–101'375
Fremdkapitalzinsen Depositenkasse	–350'000	–505'472	–650'000	–775'330
Bank-/Postspesen	–1'000	–522	–1'000	–696
Baurechtszinsen	–113'000	–113'000	–113'000	–56'500
Finanzaufwand	**–880'895**	**–993'878**	**–1'105'375**	**–1'051'580**
Zinsertrag	0	221	–500	5'269
Finanzertrag	**0**	**221**	**–500**	**5'269**
Finanzaufwand und Finanzertrag	**–880'895**	**–993'658**	**–1'105'875**	**–1'046'311**
Unternehmenserfolg vor Steuern	**31'765**	**6'917**	**26'395**	**18'186**

	BUDGET 2026	2025	BUDGET 2025	2024
DIREKTE STEUERN				
Kantons- und Gemeindesteuern	–5'000	–5'190	–5'000	–10'687
Direkte Bundessteuer	–1'000	–37	–1'000	–619
Steuern	**–6'000**	**–5'226**	**–6'000**	**–11'306**
Unternehmenserfolg nach Steuern	**25'765**	**1'691**	**20'395**	**6'880**



GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF

BETRIEBSTÄTIGKEIT	2025	2024
Reingewinn	**1'691**	**6'880**
+/– Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'472'792	2'076'200
+/– Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	900'000	–550'000
+/– Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–137'310	279'806
+/– Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	103'996	–81'213
+/– Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301'462	–421'538
+/– Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	86'286	83'164
Geldzu-/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	**3'728'916**	**1'393'298**
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
– Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	–12'176'224	–13'830'978
Geldzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	**–12'176'224**	**–13'830'978**
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/– Einzahlungen/Auszahlungen Anteilkapital	183'000	227'000
+/– Einzahlungen/Auszahlungen Pflichtanteilkapital	55'500	169'400
+ Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	5'500'000	3'952'383
– Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	–3'952'383	–1'000'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	8'000'000	4'000'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	4'876'084	6'062'277
– Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Depositenkasse)	–5'506'807	–3'105'280
Geldzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	**9'155'394**	**10'305'780**
Netto-Veränderung flüssige Mittel	**708'086**	**–2'131'900**
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	2'896'778	5'028'678
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	3'604'864	2'896'778
Netto-Veränderung flüssige Mittel	**708'086**	**–2'131'900**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ALLGEMEINE ANGABEN UND INFORMATIONEN

Buchführung und Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde, wie im Vorjahr, gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (OR Art. 957 bis 962), erstellt.

Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG,
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

Unternehmens-Identifikationsnummer

Handelsregister-Eintrag CHE-107.227.551

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahres 2025 bei 9,50 Stellen, gegenüber 9,30 Stellen im Vorjahr.

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE (OR ART. 959C ABS. 1 ZIFF. 1)

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben der Genossenschaft und der Depositenkasse.
Diese werden zu Nennwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf diese Werte werden – sofern notwendig – gemäss der entsprechenden Risikolage individuelle Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genutzt. Zinsaufwendungen werden während der Bauphase (sofern länger als 1 Jahr) zum durchschnittlichen Zinssatz aktiviert. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen sowie zusätzlichen Wertberichtigungen. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, Wald und Sachanlagen im Bau, werden degressiv zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:

• Grundstücke, bebaut und unbebaut	keine Abschreibung
• Wald	keine Abschreibung
• Gebäude	2 %
• Innenausbauten	2 %
• Heizzentralen	6 %
• Solaranlage	10 %
• Spielplätze	10 %
• Strassen und Plätze	5 %
• Mobiliar	25 %
• Fahrzeuge und Geräte	40 %
• EDV-Anlagen	40 %
• Immaterielle Anlagen	40 %
• Sachanlagen im Bau	keine Abschreibung

Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Finanzanlagen

Die Ersterfassung von Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Notwendigkeit und Höhe von Wertberichtigungen werden im Einzelfall aufgrund der Beurteilung der Bonität des Schuldners vorgenommen.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekardarlehen bei Schweizer Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) sowie aus Einlagen durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Depositenkasse der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Realisierung von Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen beinhalten alle Einnahmen für die Vermietungsleistungen (Wohnungen, Geschäfte, Parkplätze, Übrige) der Liegenschaften der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Mietzinserträge werden bei Leistungserbringung erfasst.

Depositenkasse

Im Anhang unter «Kredite und Laufzeiten» werden die Depositenkasseneinlagen nur noch unter «Kredite und Laufzeiten über 5 Jahre» aufgeführt, da schwer abzuschätzen ist, wie viele Kredite aus den Depositenkonten im laufenden Jahr ausbezahlt werden.

Rückzahlung Anteilkapital und Pflichtanteilkapital

Ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der jeweiligen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist ausbezahlt. Gemäss Statuten hat der Aufsichtsrat die Kompetenz, die Rückzahlung, um bis zu drei Jahre hinauszuzögern.

Sonstige Angaben (Baurechtsvertrag Eichwald)

Stadt Luzern, Grundstück 3961 Allmend-Eichwald. Laufzeit: 70 Jahre, ab 08.01.2019. Jährlicher Baurechtszins: ab 1. Mietbezug CHF 113'000 (Anpassungen alle 5 Jahre, erstmals ab 10. Jahr).

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG IN CHF

			31.12.2025	31.12.2024
LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN				
Bankkredite			21'000'000	13'000'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger – EGW)			11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)			65'352'382	65'983'106
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			**97'452'382**	**90'083'106**

KREDITE UND LAUFZEITEN	**VERFALL**	**ZINSSATZ**		
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1.125 %	0	2'500'000
Raiffeisenbank, SARON-Hypothek	08.2026		2'500'000	0
Migros Bank, SARON-Hypothek			2'800'000	0
Migros Bank, SARON-Hypothek			2'700'000	0
Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			**8'000'000**	**2'500'000**
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2027	1.800%	1'000'000	1'000'000
Migros Bank, Hypothek	04.2027	1.000%	3'000'000	0
Migros Bank, Hypothek	09.2028	0.750%	5'000'000	0
Migros Bank, Hypothek	11.2028	1.297 %	8'000'000	8'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2029	1.125 %	6'400'000	6'400'000
Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			**23'400'000**	**15'400'000**
Migros Bank, Hypothek	08.2034	1.734 %	4'000'000	4'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	09.2033	0.625 %	4'700'000	4'700'000
Depositenkasse, Kundeneinlagen		0.550 %	65'352'382	65'983'106
Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			**74'052'382**	**74'683'106**

	31.12.2025	31.12.2024
ERRICHTETE GRUNDPFANDRECHTE		
Hinterlegte Grundpfandrechte	53'439'000	48'439'000
Errichtete Grundpfandrechte	**53'439'000**	**48'439'000**
VERPFÄNDETE AKTIVEN		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	64'199'939	48'463'576
DEPOSITENKASSE		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	65'983'106	63'026'108
Einlagen	4'537'928	5'550'555
Rückzüge	–5'506'807	–3'105'280
Zinsgutschriften: 1.00% bis Apr., 0.75% von Mai bis Aug., 0.55% ab Sept. (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	338'155	511'723
Depositeneinlagen am Jahresende	**65'352'382**	**65'983'106**
Anzahl Depositenkonten	888	906
ANTEILKAPITAL		
Anteilkapital	3'678'000	3'495'000
Total Anteilkapital	**3'678'000**	**3'495'000**
ENTWICKLUNG ANTEILKAPITAL		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	3'495	3'268
Eintritte von Genossenschaftern	257	284
Austritte von Genossenschaftern	–74	–57
Anzahl Mitglieder am Jahresende	**3'678**	**3'495**

Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine zu CHF 100.– in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.–.

PFLICHTANTEILKAPITAL		
Pflichtanteilkapital	1'894'200	1'838'700
Total Pflichtanteilkapital	**1'894'200**	**1'838'700**

Berechnung: 3-facher Nettomietzins pro Wohnung, aufgerundet auf die nächsten CHF 100.–, jedoch mindestens CHF 2'000.–.
Das Pflichtanteilkapital ist, mit Ausnahme von laufenden Wohnungswechseln, vollständig einbezahlt.

Nettoauflösung von stillen Reserven	**0**	**550'000**

Verwendung des Ergebnisses
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2025 von CHF 1'690.52 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten den gesetzlichen Gewinnreserven zugewiesen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

SACHANLAGEN

IN CHF

BEZEICHNUNG	GEBÄUDE-VERSICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT VORJAHR	ABSCHREIBUNGEN VORJAHRE
Landwert EBG, Erwerb 1910	0	102'500	0
Landwert Höhenweg 1, Erwerb 2001	0	550'000	0
Wald	0	10'000	4'000
Total Land und Wald	**0**	**662'500**	**4'000**
Liegenschaften Dorfstrasse	71'774'720	58'933'890	18'936'371
Liegenschaften Hügelweg	16'178'366	11'532'172	4'675'732
Liegenschaften Höhenweg	15'462'635	10'923'659	4'236'118
Liegenschaften Am Rain	11'917'534	2'680'558	2'183'430
Liegenschaften Waldweg	40'900'835	33'225'005	10'207'936
Waldhütte	351'000	101'200	44'835
Liegenschaften Eichwald	24'456'580	12'724'000	72'700
Total Bauten	**181'041'670**	**130'120'483**	**40'357'122**
Heizzentralen	2'159'446	4'069'342	4'069'339
Anlagen und Spielplätze	0	320'458	320'457
Strassen und Plätze	0	2'934'165	1'855'571
Einrichtungen «Spar»	0	395'261	395'260
Innenausbauten (Dorfstrasse 32/32a/32b)	0	752'274	752'271
Total Anlagen und Einrichtungen	**2'159'446**	**8'471'499**	**7'392'897**
Neubau Eichwald	0	12'264'402	0
Neubau Am Rain	0	1'083'284	0
Umbau Dorfstrasse 12/14	0	607	0
Umbau Am Rain 6	0	0	0
Sanierung Dorfstrasse 36-39A (Baumängel)	0	0	0
Sanierung Dorfstrasse 18-26, 29-31	0	60'847	0
Sanierung Hügelweg 4-12	0	98	0
Sanierung Hügelweg 1-21	0	0	0
Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg	0	0	0
Sanierung Am Rain 7	0	62'525	0
Sanierung Höhenweg 1	0	1'669	0
Sanierung Höhenweg 2	0	0	0
Projekt Umgebung Geissenstein	0	48'329	0
Projekt Umgebung Höhenweg 11-13	0	200'341	0
Projekt Heizung und Energie	0	927	0
Projekt Strassen/Verkehr	0	997	0
Projekt E-Mobilität	0	95'147	0
Projekt Strassengen. Sternmatt	0	40	0
Projekt PV-Initiative	0	5'947	0
Total Sachanlagen in Bau	**0**	**13'825'160**	**0**
EBG Mobiliar	0	29'135	26'122
EDV-Anlagen	0	91'629	82'956
Fahrzeuge	0	74'420	72'430
Geräte	0	93'528	73'150
Total Übrige Sachanlagen	**0**	**288'712**	**254'659**
Gesamt-Total	**183'201'116**	**153'368'354**	**48'008'678**

BUCHWERT 31.12.2024	ZUWACHS/ABGANG GESCHÄFTSJAHR	ABSCHREIBUNG GESCHÄFTSJAHR	BUCHWERT 31.12.2025
102’500	0	0	102’500
550’000	0	0	550’000
6’000	0	0	**6’000**
658’500	**0**	**0**	**658’500**
39’997’518	0	1’048’097	38’949’421
6’856’440	0	137’129	6’719’311
6’687’541	0	194’639	6’492’902
497’129	57’000	10’512	543’616
23’017’069	0	460’341	22’556’728
56’365	0	1’127	55’237
12’651’300	15’468’000	508’659	27’610’641
89’763’361	**15’525’000**	**2’360’505**	**102’927’856**
3	0	0	3
1	193’432	19’343	174’089
1’078’594	0	79’775	998’819
1	0	0	1
3	0	0	3
1’078’602	**193’432**	**99’118**	**1’172’915**
12’264’402	–12’263’204	0	1’198
1’083’284	1’970’921	0	3’054’205
607	4’050’916	0	4’051’523
0	0	0	0
0	0	0	0
60’847	6’858	0	67’705
98	2’006’510	0	2’006’608
0	5’339	0	5’339
0	0	0	0
62’525	–62’525	0	0
1’669	168’046	0	169’715
0	18’600	0	18’600
48’329	87’020	0	135’349
200’341	–200’341	0	0
927	0	0	927
997	0	0	997
95’147	180	0	95’327
40	0	0	40
5’947	669’472	0	675’418
13’825’160	**–3’542’208**	**0**	**10’282’952**
3’012	0	753	2’259
8’673	0	3’469	5’204
1’990	0	796	1’194
20’378	0	8’150	12’228
34’053	**0**	**13’168**	**20’885**
105’359’676	**12’176’224**	**2’472’792**	**115’063’108**

BILANZKENNZAHLEN

		2025	2024	2023
KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)				
Finanzierungsverhältnis	Fremdkapital / Eigenkapital	18.6	17.6	17.2
Fremdfinanzierungsgrad	Fremdkapital / Gesamtkapital	94.9 %	94.6 %	94.5 %
VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)				
Investitionsverhältnis	Anlagevermögen / Umlaufvermögen	26.2	28.9	15.7
ANLAGEDECKUNG				
Anlagedeckungsgrad 1	Eigenkapital / Anlagevermögen	5.3 %	5.6 %	5.8 %
Anlagedeckungsgrad 2	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital / Anlagevermögen	90.0 %	91.1 %	96.2 %
LIQUIDITÄT				
Liquiditätsgrad 1	liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	22.7 %	22.2 %	52.9 %
Liquiditätsgrad 2	liquide Mittel + Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital	26.9 %	26.6 %	61.2 %
Liquiditätsgrad 3	Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital	27.6 %	27.9 %	62.9 %
WEITERE KENNZAHLEN (IN CHF)				
Anlagewert pro Wohnung	Anlagewert / Anzahl Wohnungen	316'621	306'166	283'838
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	Gebäudeversicherungswert / Anzahl Wohnungen	398'263	369'876	366'050
Mietertrag pro Wohnung	Mietertrag / Anzahl Wohnungen	15'724	15'254	15'725
Fremdfinanzierung pro Wohnung	langfristiges Fremdkapital / Anzahl Wohnungen	211'853	211'960	204'906
Finanzaufwand pro Wohnung	Finanzaufwand / Anzahl Wohnungen	2'161	2'474	1'726
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	Büro- und Verwaltungsaufwand / Anzahl Wohnungen	967	729	687
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	Aufwand Unterhalt / Reparaturen / Anzahl Wohnungen	2'142	2'331	3'167
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen / Gebäudeversicherungswert	2.4 %	2.0 %	2.0 %

ORGANE, GREMIEN, MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER EBG

Aufsichtsrat
Präsident: Alex Widmer
Vizepräsident: André von Arb
Mitglieder: Marina Emmenegger, Karin Anderer, Guido Kathriner

Geschäftsführung
Pascal Ziegler

Mitarbeitende
Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)
Johannes Schlattau (Leiter Bau&IT)
Jessica Barmet (Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung)
Gabriela Bischof (Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung)
Corinne Zimmermann (Sachbearbeiterin Finanzen)
Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin Genossenschaft)
Fredy Habermacher (Gartenbauer)
Siho Sakalikaba (Technischer Mitarbeiter)
Thomas Stocker (Maler)
Jakob Christen (Hauswart)
Vujadin Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)
Zorica Pejcinovic (Reinigungsfachkraft)

Organe
Revisionsstelle: BDO AG, Luzern
Depositenkasse: Manuela Niederberger (Sachbearbeiterin Depositenkasse)
Wohnungsvergabekommission: Peter Gander, Jonas Krummenacher (bis GV 2025), Carmen Widmer Blum (ab GV 2025), Mara Colatrella, Alex Widmer, Pascal Ziegler
Büro für Urabstimmungen: Christine Zeder, Eugen Gisler, Alex Widmer, Pascal Ziegler

Impressum

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

www.geissenstein-ebg.ch

info@geissenstein-ebg.ch

© Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Redaktion Pascal Ziegler, Geschäftsführer

Fotos, Satz, Gestaltung Mia Marketing, Luzern